

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-387

2.5.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Har selger opplysningsplikt om eierforhold i sameiet? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 4-12, og 4-13.

En leilighet i Oslo oppført i 1901 ble solgt "som den er" for kr 8 311 520 ved kjøpekontrakt datert 3.6.21. I salgsprospektet fremgikk det at sameiet besto av 41 leiligheter. Det var også opplyst at *"ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23"*. Etter overtakelsen opplevde kjøper mye feststøy i sameiet, og ble i denne forbindelse kjent med at 34 av sameiets 41 leiligheter var eid av et AS som leide ut leilighetene. Aksjeselskapet hadde dermed majoritet med ca. 80 % av stemmene på årsmøtet. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om eierstrukturen i sameiet, og viste bl.a. til at selger selv hadde vært styremedlem i sameiet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at hverken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til forholdet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving, subsidiært krav om prisavslag på kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende opplysninger om eierforhold i sameiet, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en leilighet i et sameie i Oslo oppført i 1901.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Meget flott og nyoppusset (19/20) 3-roms med høy standard, peis, balkong og herlig beliggenhet (..)

(...)

Om sameiet: - Sameiet består av 32 seksjoner og ni ikke seksjonerte enheter jf. ny seksjonering nevnt over. – H. AS er forretningsfører - Sameiets revisor er B. AS

(...)

Offentlige forhold

(...) Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 311 520 ved kjøpekontrakt datert 3.6.21.

Den 12.8.21 sendte kjøper en e-post til styreleder for å gi beskjed om gjentatt feststøy i sameiet. Kjøper ønsket informasjon om hvorvidt dette skulle meldes til styret, og spurte om de aktuelle leilighetene var utleieleiligheter.

Samme dag fikk kjøper svar fra styreleder hvor han opplyste at "*Dersom dere ikke fanget dette opp i salgsoppgaven, eier og leier vi ut 34 av gårdens 41 leiligheter*".

Kjøper reklamerte direkte til selger og megler den 15.8.21, og deretter til selskapet den 19.8.21. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at 34 av 41 leiligheter i sameiet var eid og utleid av et aksjeselskap – H. AS. Kjøper viste til at H. AS hadde omtrent 80 % av stemmene ved årsmøtet, og at det i praksis ikke var noe beboerdemokrati. Kjøper mener også at bygårder med stor utleieandel hadde et vesentlig dårligere bomiljø.

Ifølge kjøper har H. AS hatt hjemmel til sine seksjoner siden 1974, og dermed før vedtakelsen av bestemmelser om ervervsbegrensninger i eierseksjonsloven.

Selger har forklart følgende i e-post av 22.8.21:

Vi avviser at vi holdt tilbake opplysninger. Sen skal dere (...) vite at i løpet av våre år i sameiet har vi dessuten kun hatt positive opplevelser av sameiet (...). Det har heller ikke vært urimelige vedlikehold kostnader eller andre problemer etc. Økonomien i sameiet er bra og avgifter lave.

Selskapet har innhentet kommentar fra megler, som opplyste følgende i e-post av 4.11.21:

Når det gjelder info om antall leiligheter som er eiet av et aksjeselskap og at disse leies ut, ble det ikke gitt noen informasjon i salgsoppgaven da vi aldri har mottatt disse opplysningene fra styret/forretningsfører.

Kjøper har fremlagt årsberetning for 2020, hvor det fremgikk at selger var styremedlem.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra megler M. som la til grunn et verditap på kr 500 000 som en følge av forholdet. Megler M. bemerket bl.a. følgende:

Etter mitt skjønn så vil det være sannsynlig å anta at det hadde vært frafall av budgivere dersom denne informasjonen hadde kommet klart frem av salgsdokumentene. I vår hverdag benytter vi ofte utgangspunktet at en budgiver til eller fra har en cirka verdi på 150 000,-.

Etter mine vurderinger vedrørende mangelen på informasjon vedrørende sameiets eierskapsstruktur til å utgjøre et verditap på kr. 500 000,-

Kjøper har fremlagt et brev fra styreleder av 11.3.16 der det fremgikk at opplysninger om sameiets sammensetning ble formidlet til megler i 2016 da selger kjøpte leiligheten. Fra brevet hitsettes bl.a.:

Kjøpere bør gjøres oppmerksom på at de kjøper seg inn i et sameie hvor H. AS har over 2/3 av stemmene og at H. AS driver utleie av sine seksjoner.

Kjøper har også fremlagt følgende e-post fra styreleder datert 8.3.22:

Som det fremgår av vårt brev av 11. mars 2016, informerte vi megler den gang om eiersammensetningen i Sameiet (...). Det virker usannsynlig at noen eiere i Sameiet ikke er eller har vært klar over denne sammensetningen. Gården driftes i all hovedsak av H. AS og familien H.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt som følge av manglende opplysninger om eierforholdene i sameiet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det hadde formodningen mot seg at selger ikke hadde kunnskap om sameiets sammensetning, da selger selv hadde vært styremedlem i sameiet, og det ble gitt informasjon om forholdet i forbindelse med selgers kjøp av boligen.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving av avtalen, jf. avhl. § 4-13, subsidiært krav om et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd på kr 500 000.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Selskapet anførte at beviskravet etter avhl. § 3-7 var kvalifisert sannsynlighetsovervekt, og at det ikke var tilstrekkelig bevist at selger "*kjente eller måtte kjenne til*" det påberopte forholdet. Videre har selskapet bestridt at det var grunnlag for å heve avtalen eller kreve prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om selger har opplysningsplikt om eierforhold i sameiet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper ble etter overtakelse av leiligheten kjent med at 34 av sameiets 41 leiligheter var eid av et aksjeselskap som leide ut leilighetene. Selskapet har majoritet med cirka 80 % av stemmene på årsmøtet.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Selger har ikke direkte besvart spørsmålet om kjennskap til eierforholdene i sameiet, men opplyser at de kun har hatt positive opplevelser av sameiet. Vi anser imidlertid ikke dette som avgjørende. Det fremgår av årsberetningen for 2020 at selger har vært styremedlem i sameiet. Sekretariatet finner på denne bakgrunn å legge til grunn at selger, tatt i betraktning hans rolle som styremedlem, måtte kjenne til sameiet og sameiets sammensetning. Se til sammenligning FinKN 2018-176.

(...)

Sekretariatet er videre av den oppfatning at kjøper hadde "grunn til å rekne med" å få opplysninger om eierstrukturen i sameiet, og herunder at et aksjeselskap eier og leier ut det vesentligste av bygningsmassen i sameiet. Dette også sett hen til at eierstrukturen avviker fra hva som er mulig etter dagens eierseksjonslov. I salgsprospektet er det for øvrig sitert fra gjeldende eierseksjonslov der det fremgår at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd. I lys av den faktiske situasjonen i sameiet fremstår dette som direkte misvisende.

Det faktum at sameiet i hovedsak består av utleieleiligheter er etter sekretariatets syn også en relevant opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette tatt i betraktning at en høy andel utleie ofte kan medføre et mer ustabilt bomiljø.

Sekretariatet legger videre til grunn at forholdet må antas å ha innvirket på avtalen. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningene ikke har innvirket, og vi kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er avgjørende i denne saken hvilket beviskrav som legges til grunn. Det er etter nemndas skjønn ikke tvilsomt at selger, som hadde vært styremedlem i sameiet, enten kjente eller måtte kjenne til eierforholdene i sameiet. Nemnda kan for øvrig ikke se at selger bestrider slik kjennskap i sin forklaring av 22.8.21.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for heving, jf. avhl. § 4-13, men er kommet til at kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Ved utmålingen, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Venås – bemerker:

Kjøper har under henvisning til meglervurdering krevd kr 500 000 i prisavslag. Selskapet har ikke imøtegått kravets størrelse eller bidratt til å belyse utmålingsspørsmålet, og flertallet har kommet til at kjøpers krav om prisavslag på kr 500 000 tas til følge, jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – Johannessen – bemerker:

Mindretallet er enig med flertallet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da selger i kraft av å være styremedlem i sameiet enten kjente eller måtte kjenne til eierforholdene i sameiet, og dette anses å være forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om.

Mindretallet er videre enig i at det er grunnlag for å utmåle et prisavslag, men følger ikke flertallet i at prisavslaget skal utmåles til kr 500 000. Utmålingen er basert på en skriftlig uttalelse fra en

eiendomsmegler innhentet av kjøper. Det fremkommer av uttalelsen at eiendomsmegleren vurderer at det ville være sannsynlig å anta at det hadde vært frafall av budgivere dersom informasjonen hadde kommet klart frem av salgsdokumentene. Megleren skriver at *"I vår hverdag benytter vi ofte utgangspunktet at en budgiver til eller fra har en cirka verdi på 150 000"*. Deretter vurderer megleren verditapet til å utgjøre kr 500 000. Uten at det fremgår eksplisitt, synes megleren å ha lagt til grunn et frafall på mer enn tre budgivere. Mindretallet kan ikke se at det er holdepunkter i sakens dokumentasjon for å legge til grunn et bortfall av så mange budgivere, og et prisavslag på kr 500 000 fremstår for mindretallet også som at mangelens betydning overvurderes. Mindretallet mener derfor prisavslaget heller bør settes skjønnsmessig til kr 250 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Johannessen (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).